

B-I-5

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22

84028 Landshut

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner

Architekt (BYAK 140.171)

Bewertungs-Sachverständiger

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Neustadt 455

D-84028 Landshut

Datum: 19.06.2025

Az.: 1 K 11/26 (2026 04 19)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Bewertungsobjekt:	1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG 2) Pkw-Garage
Objektanschrift:	Rosenstraße 5 85417 Marzling
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Aktenzeichen:	1 K 11/26 (2026 04 19)
Eigentümer:	siehe Beiblatt
Grundbuch:	siehe Beiblatt
Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:	23.04.2026
Verkehrswert (Marktwert):	685.000 €

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
ALLGEMEINES	4
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	5
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	11
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	11
2) Pkw-Garage	16
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	19
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
Allgemeines	20
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
A) Bodenwert	23
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen	25
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	25
2) Pkw-Garage	33
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	35
D) vorläufiger Sachwert	36
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)	37
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
G) Sachwert	39
FOTOS	40
LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	49
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	52
VERKEHRSWERT	53
ANLAGEN	54

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 1 K 11/26 (2026 04 19)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Wertermittlungsstichtag: 23.04.2026

Bewertungsobjekt: 1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG
2) Pkw-Garage

Objektanschrift: Rosenstraße 5
85417 Marzling

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundstück: 723 m²

Gebäude (Baujahre):

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG		
	Wohngebäude (Bauteil 1)	1957
	Erweiterung (Bauteil 2)	1978
2) Pkw-Garage	Garage (Bauteil 1)	1965
	Erweiterung (Bauteil 2)	1979

Vermietung: nicht vermietet

Nutzung: Derzeit unbewohnt und ungenutzt

Flächen:

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	Bruttogrundfläche (BGF):
2) Pkw-Garage	404 m ²
	36 m ²
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	Wohnflächen
	175 m ²

Sachwert 685.377,37 €

Verkehrswert: rd. 685.000 €

Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Eigentümer:	siehe Beiblatt
Auftrag vom:	24.04.2026
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung bezüglich der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- grundlagen:	Baugesetzbuch BauGB Bayerische Bauordnung BayBO Wertermittlungsverordnung Wertermittlungsrichtlinien einschlägige Fachliteratur Auszug aus dem Flächennutzungsplan Auskunft der Verwaltungsgemeinde -Bauaufsichtsamt Baupläne tlw. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Auskunft des Gutachterausschusses Fotos Vergleichswerte Auskünfte von Banken, Immobilienmaklern, RDM Luftbildaufnahmen Lageplan Grundbuchauszug Auszug aus dem Liegenschaftskataster Auszug aus der Denkmalliste Auskunft des Vertreters der Mit-Eigentümer beim Ortstermin Örtliche Feststellungen Daten des Statistischen Bundesamtes Einsicht in den Umweltatlas Bayern Einsicht in das Geoportal Bayern Einsicht in das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP Vergleichswerte für Garagen
Ortsbesichtigung:	12.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe Beiblatt

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich.
Die Innenbesichtigung des Wohngebäudes war möglich.
Die Innenbesichtigung des Garagengebäudes war nicht möglich.
Innenfotos für die Gutachtenbearbeitung waren möglich und wurden von dem Vertreter der Mit-Eigentümer gestattet.
Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten wurde gestattet.
Die Veröffentlichung von Innen-Fotos im Internet wurde gestattet.

Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Lagemerkmale.

In Teilbereichen können nicht wertbeeinflussende Abweichungen vorliegen.

Tatsächliche Eigenschaften

Ort: 85417 Marzling

Gemeinde: Marzling

Verwaltung:
Freisinger Str. 11
85417 Marzling

11 Gemeindeteile

Brunnhofen (Weiler)
Eixendorf (Weiler)
Goldshausen (Weiler)
Hangenham (Kirchdorf)
Hirschau (Weiler)
Jaibling (Weiler)
Marzling (Pfarrdorf)
Riedhof (Einöde)
Riegerau (Weiler)
Rudlfing (Kirchdorf)
Unterberghausen (Weiler)

Einwohner: 3259 (31. Dez. 2025)
159 Einwohner je km²

Verbandsschlüssel: 09 1 78 140

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Freising

Koordinaten: 48° 25' N, 11° 48' O

Region: Metropolregion München

Lage: Westlich grenzt Marzling direkt an das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Freising an. Nachbargemeinden sind Zolling und Langenbach, Eitting und Oberding im Landkreis Erding.

	Zwischen München und Deggendorf im Isartal gelegen 40 km südöstlich von Landshut 40 km nordöstlich von München	
Gemeindeparterschaft:	San Zenone degli Ezzelini (Italien)	
Verkehrslage, Entfernungen	Ortsrandlage Gemeindezentrum ca. 1 km Geschäfte (täglicher Bedarf) ca. 2 km Flughafen MUC ca. 1 km Bahnstation Marzling ca. 1 km (Münchener Verkehrsverbund MVV) St 2350 ca. 1 km Autobahn BAB A92 ca. 4 km Bushaltestelle ca. 350 m Kernkraftwerk Isar (ehem.) ca. 60 km	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	als Wohnlage gut geeignet als Geschäftslage nicht geeignet als Gewerbelage bedingt geeignet	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung	
Infrastruktur:	Kinderbetreuung: Schulen: Seniorenzentrum Bücherei Pfarrämter:	Kindergarten Kinderhort Kinderkrippe Jugendtreff Grundschule Marzling Katholisches Pfarramt (Marzling ist Teil der Stadtkirche Freising) Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Freising Friedhöfe
	Behörden und Verwaltungen	

	Medizinische Versorgung:	Klinikum Freising Fachärzte Allgemein-Ärzte Zahnarzt, Physiotherapie- und Krankengymnastikpraxen Apotheke
	Gewerbe- und Industriebetriebe:	Banken Gastronomiebetriebe Gasthöfe / Hotel Handwerks- und Handelsbetriebe Dienstleistungsbetriebe Supermärkte Bäcker und Metzger Poststelle Einzelhandelsgeschäfte
	Sport und Freizeit	Sportvereine Spiel- und Bolzplätze Vereine und Verbände
	Land- und Forstwirtschaft	
Immissionen:	normal durchschnittlich	
topographische Grundstückslage:	leicht hängig	
derzeitige Nutzung:	unbewohnt und ungenutzt	
Stellplätze:	Stellplatz auf dem Grundstück (in Garage vorhanden)	

Gestalt und Form

	Gesamtgrundstück()		
Straßenfront:	ca.	26	m
mittlere Tiefe:	ca.	29	m
Grundstücksgröße: (gesamt)		723	m ² (gerundet)
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform		

Erschließungszustand

Straßenart:	Ortsstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert einseitig Gehweg

Höhenlage zur Straße:	ansteigend
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	Strom Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung) Kanal (Anschluss an die Gemeinde-Abwasserentsorgung) Telefon/Internet (Glasfaser) Gas Kabel-TV
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitiger Grenzanbau des Gebäudes 2 (Garage) kein Grenzanbau des Gebäudes 1 (Hauptgebäude)
Baugrund, Grundwasser	vermutlich gewachsener normaler Baugrund

Anmerkung:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Anfragen diesbezüglich bei der Gemeinde wurde zurückhaltend mitgeteilt, dass bislang keine Beeinträchtigung der Umwelt erkennbar ist.

Rechtl. Gegebenheiten

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Hinweis:	Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.
Festsetzungen im Flächennutzungsplan	§ 4 BauNVO WA (Allgemeine Wohngebiete)
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland

Abgabenrechtliche Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch: Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Bestandsverzeichnis:

*(Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte)*

siehe Beiblatt

Erste Abteilung:

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen
Bezüglich Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet;
(Amtsgericht Landshut -Vollstreckungsgericht -
Az.: 1 K 11/26);
eingetragen am 03.02.2026.

Dritte Abteilung :

*(Hypotheken, Grund-
und Rentenschulden)*

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in
Abteilung III verzeichnet sein können, werden
in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass diese

ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers bzw. Eigentümers vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich weitere Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

Wertrelevante Merkmale – /Gebäude

Baubeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegenden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften beim Ortstermin, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Gemäß Wertermittlungs-Richtlinien WertR genügen kurze Angaben. (vergl. auch Anlage 2 WertR). Ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die Beschreibungen dienen als Grundlage zur Klassifizierung der Ausstattungsstandards.

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus	
Nutzungsart:	Wohnhaus freistehend unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut Dachraum (Speicher) ist nicht ausbaufähig	
Baujahr:	1957 1978	Wohngebäude (Bauteil 1) Erweiterung (Bauteil 2)
Modernisierung :	1978-2004 (sukzessive)	Dacherneuerung Modernisierung der Fenster und Außentüren Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) Modernisierung der Bäder Modernisierung des Innenausbaus
	2004	Modernisierung der Heizungsanlage (Gaszentralheizung)
Zuständiger Kaminkehrer:	siehe Beiblatt	
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Es ist leerstehend.	
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.	
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt	

Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Ziegel-Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Zustand:	Dem Baujahr und der Erweiterung entsprechend renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand eingeschränkt nutzbar. Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe Kelleraußentreppe überdachter Balkon tlw. überdachte Terrasse

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Beton	
Umfassungswände:	Kellergeschoß	Beton
(soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Erd- und Dachgeschoss	Ziegel
Innenwände:	Ziegel	
Geschossdecken:	Kellergeschoss	Beton

(soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Erdgeschoss (Bauteil 1)	Beton
	Erdgeschoss (Bauteil 2)	Holzbalken
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.	
Hinweis:	Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.	
Hinweis:	Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.	
Energieausweis/-pass (GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)	wurde nicht vorgelegt	
Hinweis:	Von den Eigentümern wurde auszugsweise eine Energieklassifizierung für Wohngebäude unter Anwendung des HypZert Tools vorgelegt	
Energieklasse von Primärenergiebedarf:	H bis: H	
Endenergiebedarf:	290 bis 310	kWh/(m²a)
	260 bis 280	kWh/(m²a)
Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m²*a)
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.	
Geschosstreppen:	EG - DG:	Holzkonstruktion Holz-Geländer und -handlauf Teppichbelag auf Tritt- und Setzstufen
	KG - EG:	Beton mit Fliesen, Metallhandlauf
	DG - Speicher:	Holzeinschubtreppe
Fußböden:	EG:	
	Windfang	Fliesen
	Bad 1	Fliesen
	WC	Fliesen
	Gang 1	Teppich / Holzparkett
	Schlafen	Holz-Dielen
	Bad 2	Fliesen
	Gang 2	Teppich /
	Küche	PVC
	Essen	PVC
	Wohnen	Holzparkett

	OG:	
	Gang	Laminat
	Schlafen	Holzdielen
	Dusche/WC	Fliesen
	Essen	Holzdielen
	Küche	Laminat
	Wohnen	Teppich
	Balkon	Fliesen
		(Holzgeländer)
	KG:	
Innenansichten:	allgemein	Fliesen tlw., Estrich tlw.
	Heizraum	Estrich
	Lager mit WC	Fliesen
	EG:	
	allgemein	Verputz mit Anstrich und Tapeten tlw.
	Küche	Fliesenspiegel an Objektwand
	Bad 1	Fliesen (9-Reihen hoch), Putz / Anstrich
	WC	Fliesen (raumhoch)
	Bad 2	Fliesen (raumhoch)
	DG:	
	allgemein	Verputz mit Anstrich
	Dusche/WC	Fliesen (raumhoch)
	KG:	
	allgemein	Verputz mit Anstrich
Deckenflächen:	EG:	
		Holz-Nut-Federbretter tlw.
		Putz mit Anstrich tlw.
	DG:	
		Holz-Nut-Federbretter tlw.
		Putz mit Anstrich tlw.
	KG:	
		Putz mit Anstrich tlw.
		Anstrich auf Beton tlw.
Türen:	Haustüre	Holztüre, Glasausschnitt
	Innentüren	Holztüren mit Füllungen tlw.
		Holztüren glatt tlw.
		Glasausschnitt tlw.
		Holzzargen
		Metalltüren (KG) tlw.
Fenster:	Holz-Fenster tlw.	Isolierverglasung
		Einfachverglasung tlw.
	Kunststoff-Fenster tlw.	Isolierverglasung
	Kunststoff-Rollläden	
	tlw.	

Kamin:	Mauerwerk Kaminkopf	mit Innenrohr Blechverkleidung
Elektroinstallation:	durchschnittlich	
Sanitäre Installation:	EG: Bad 1 Sanitärobjekte:	Einbau-Badewanne Waschbecken
	Farbe:	rosa
	Armaturen:	einfach
	EG: Bad 2 Sanitärobjekte:	Einbau-Duschwanne Hänge-WC Einbauspülkasten Waschbecken
	Farbe:	rosa
	Armaturen:	normal
	EG: WC Sanitärobjekte:	Stand-WC Vorwandspülkasten Waschbecken
	Farbe:	beige
	Armaturen:	normal
	DG: Dusche/WC	Stand-WC Vorwandspülkasten Waschbecken Einbau-Duschwanne
	Farbe:	weiß
	Armaturen:	normal
	KG: WC	Stand-WC Druckspüler
	Farbe:	weiß
	Armaturen:	einfach
Heizung:	Zentralheizung	mit Gas
	Gastherme	Fabrikat: Weishaupt Nr. 9668451 2004 WTC 25-A Ausf. W-PWM 7,5-22,5 kW 50-30 Grad C Energie B
	Standspeicher	Fabrikat "NAU" Typ DUOCELL200" 200 Liter Nr. 232768 (BJ 112)
	Heizkörper	

Warmwasser: über Zentralheizung

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen: Holzdach
Pfetten aus Holz
Sparren aus Holz
Träger aus Holz

Hinweis: keine Wärmedämmung zwischen den Sparren.

Dachform:	Wohnhaus	Sattel- bzw. Giebeldach
	Eingangsvorbau	Pulldach

Dacheindeckung:	Wohnhaus	Betonpfannen, engobiert (Fabr. Braas)
	Eingangsvorbau	Betonpfannen, engobiert (Fabr. Braas)

Dachrinnen- /Fallrohre: Kupferblech

Fassade: verputzt mit Anstrich
Faserzementplatten (Westfassade)

Sockel: verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel: Bodenbeläge EG und DG tlw. erneuern/ergänzen
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.
Dachflächen-Fenstererneuerung tlw.
Wärmedämmung über Decke im DG einbringen
Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden tlw.
Sanitäranlagen tlw. erneuern
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung
Kleinreparaturen

2) Pkw-Garage

Art des Gebäudes: Nebengebäude

Nutzungsart: Garage
freistehend
Erdgeschoss
nicht unterkellert

Hinweis:	Das Bauteil (Garage) war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich
Baujahr:	1965 Garage (Bauteil 1) 1979 Erweiterung (Bauteil 2)
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Es wird von den Eigentümern genutzt.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	
Konstruktionsart:	Ziegel-Holz Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht bekannt.
Zustand	Die bauliche Anlage ist augenscheinlich in einem ausreichenden bis mangelhaften Zustand.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht offensichtlich
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht bekannt
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand beschränkt nutzbar. Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	keine

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Beton
-------------	-------

Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	EG: Ziegel
Besonderer Hinweise:	Der Nachweis über die Eigenschaft der an der Grundstücksgrenze errichteten Außenwand als Brandwand wurde nicht vorgelegt.
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Holzbalken
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme- Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.
Hinweis:	Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.
Hinweis:	Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.
Fußböden:	EG: unbekannt
Innenansichten:	allgemein vermutlich Verputz mit Anstrich
Deckenflächen:	allgemein vermutlich Verputz mit Anstrich
Gargentor	Deckenschwingtor mit Metallauflage
Fenster:	Glasbausteine
Elektroinstallation:	einfach

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
Dachform:	Nebengebäude
Dacheindeckung:	Well-Dachplatten
Dachrinnen- /Fallrohre:	Kupfer
Fassade:	verputzt incl. Anstrich

Sockel: verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel: Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.
 Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.
 Bodenbeläge renovieren/erneuern tlw.
 Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung
 Kleinreparaturen

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Versorgungsanlagen
 (Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung mit Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (Betonpflaster)

Standplatz für Mülltonnen
 Metallgartentor
 Gartenmauer
 Künstlerische Gartentrennmauer
 Metalldraht-Einzäunung tlw.
 Holzlattenzaun auf Betonsockel

Gewächshaus
 gepflasterte Terrasse

Freiflächenbegrünung
 Pflanzen und Bewuchs
 Befestigte Gehwegflächen

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt: 1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG
2) Pkw-Garage

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: Rosenstraße 5
85417 Marzling

Wertermittlungstichtag: 23.04.2026

Besonderer Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

(§13 ff ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der Wertanteil besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird gesondert ermittelt.

Im Sachwertverfahren (Sachwertrichtlinie SW-RL) hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen folgenden Eingangsgrößen ab:

- BGF und BRI der baulichen Anlagen
- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Baujahr (auch fiktiv) und Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert

Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt:

	A) Bodenwert
+	B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
-	Korrektur wegen des Gebäudealters
+	C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
-	Korrektur wegen des Alters
=	D) vorläufiger Sachwert
x	E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+ -	F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	G) Sachwert

Besonderer Hinweis.

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

A) Bodenwert

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Bodenrichtwert 01.01.2024
(s. Anlage)

Grundstücksflächen	Fl.Nr.	anonymisiert	
	Fläche	723	m ²

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Gemeinde: 85417 Marzling **850** €/m²

Bezeichnung: Baureifes Land
 W-15010

Besonderer Hinweis:
Für die Lage des Bewertungsgrundstücks liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 noch nicht vor.

Hinweis des Gutachterausschusses Landkreis Freising:

Der Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 BauGB und § 13 ImmoWertV ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven und unbebauten Bodenrichtwertgrundstücks, für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen. Auf die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) wird verzichtet.

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten /-karten entnommen.
Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss:	Landratsamt Freising
Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:	
Baufläche/Baugebiet:	Baureifes Land
GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung)	-----
erschließungsbeitrags-	frei
rechtlicher Zustand:	
(BauGB und KAG)	
Lage	mittlere Lage

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet					
Fl.Nr. (anonymisiert)	Baufläche		Vergleichswert		Bodenwert
	Fläche				
	(m²)		(€/m²)		(€)
	723,00	x	850,00	=	614.550,00 €
		%			
Marktanpassung	effektiv	0,00	0,00		
	Entwicklung (Steigerung)		850,00		
Abweichungen (+/-)					
Erforderliche Gartenarbeiten (Außenanlagen)		-2	-17,00	-	12.291,00 €
Summe (Abweichungen)			-17,00		
Bodenwert €/m²)			833,00		
Berechnung (1)	(€/m²)		(€/m²)		(€/m²)
	850,00	+/-	-17,00	=	833,00
Berechnung (2)	(m²)		(€/m²)		(€)
	723,00	x	833,00	=	602.259,00 €
	Bodenwert			=	602.259,00 €

Zusammenstellung (Gesamtgrundstück)

Baufläche	602.259,00 €
Bodenwert unbelastet	Summe 602.259,00 €

Nachvollziehbarkeit und Begründung des Bodenwertes

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert wurde nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss nach Prüfung und Abwägung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage und Zustandsmerkmale ermittelt.

Die Plausibilitätsprüfung nach vorangegangener Marktforschung ist erfolgt.

Unstimmigkeiten mit dem Marktgeschehen sind nicht aufgetreten.

Ermittlung der Gesamt-Standardstufe aus den Standardstufen mehrerer unterschiedlicher Bauteile

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Gebäudeart: **Zweifamilienhaus**

Wohnhaus freistehend unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut

Typ: 1.01	Standardstufe Anteile (SA)					Wägungsanteil (WA in %)
Bauteile	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und -fenster		0,6	0,4			11
Innenwände und -türen		0,6	0,4			11
Deckenkonstruktionen und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9
Heizung			1			9
Sonst. techn. Ausstattungen			1			6
						100

Überwiegender Standardstufenanteil:	Standardstufe Anteile (SA)					Wägungsanteil (WA in %)
Bauteile	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	23
Dächer	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	15
Außentüren und -fenster	0,00	0,07	0,04	0,00	0,00	11
Innenwände und -türen	0,00	0,07	0,04	0,00	0,00	11
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,00	0,06	0,06	0,00	0,00	11
Fußböden	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	5
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,03	0,06	0,00	0,00	9
Heizung	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	9
Sonst. techn. Ausstattungen	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	6
	0,00	0,59	0,41	0,00	0,00	100

Überwiegender Standardstufenanteil:		0,59			
-------------------------------------	--	------	--	--	--

Überwiegende Standardstufe:

2

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF
1.01	655	725	835	1005	1260

Hinweis: Die Neuerstellungskosten NHK 2010 gem. Sachwertrichtlinie SW-RL basieren auf dem Kostenindex mit der Basis 2010. Sie sind auf die aktuelle Basis umzurechnen.

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	23	655	0,00
	2	23	725	166,75
	3	23	835	0,00
	4	23	1005	0,00
	5	23	1260	0,00
Kostenkennwert		166,75		

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	15	655	0,00
	2	15	725	108,75
	3	15	835	0,00
	4	15	1005	0,00
	5	15	1260	0,00
Kostenkennwert		108,75		

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	47,85
	3	11	835	36,74
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert		84,59		

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	47,85
	3	11	835	36,74
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert		84,59		

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	39,88
	3	11	835	45,93
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert		85,80		

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	5	655	0,00
	2	5	725	0,00
	3	5	835	41,75
	4	5	1005	0,00
	5	5	1260	0,00
Kostenkennwert		41,75		

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	655	0,00
	2	9	725	19,58
	3	9	835	52,61
	4	9	1005	0,00
	5	9	1260	0,00
Kostenkennwert		72,18		

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	655	0,00
	2	9	725	0,00
	3	9	835	75,15
	4	9	1005	0,00
	5	9	1260	0,00
Kostenkennwert		75,15		

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	655	0,00
	2	6	725	0,00
	3	6	835	50,10
	4	6	1005	0,00
	5	6	1260	0,00
Kostenkennwert		50,10		
Summe der Kostenkennwerte				769,66 €/m²

Korrekturfaktor	1,05	808,14 €/m²
------------------------	-------------	--------------------

1,05

bei freistehenden Zweifamilienhäusern

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

Destatis: Preisindex für Einfamilienferthäuser ohne Keller: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal

Index

1 / 2026

(2021=100)

137,0

Basisjahr 2021

Umindizierung von Basis 2021 auf 2010

Umindizierung	
Faktor 2021 auf 2010	0,71
Index Basis 2021 1 / 2026	137,0
Index Basis 2010	193,2

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010)

193,2

Basisjahr 2010

umgerechnet

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$808,14 \text{ €/m}^2 \times 193,2 / 100 = 1.561,57 \text{ €/m}^2$$

$$404 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.561,57 \text{ €/m}^2 = 630.372,26 \text{ €}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
näherungsweise			Aktuelle Pläne liegen vor!			
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Nach Bayern-Atlas und Bauplänen!						
Wohngebäude (Bauteil 1)						
EG	8,49	9,50	1,0	1,0	80,66	80,66
+ Windfangvorbau	2,25	4,25	1,0	1,0	9,56	9,56
DG	8,49	9,50	1,0	1,0	80,66	80,66
KG	8,49	9,50	1,0	1,0	80,66	80,66
						251,53
Erweiterung (Bauteil 2)						
EG	8,49	6,25	1,0	1,0	53,06	53,06
./. Terrassennische	-1,25	5,63	1,0	1,0	-7,04	-7,04
DG	8,49	6,25	1,0	1,0	53,06	53,06
KG	8,49	6,25	1,0	1,0	53,06	53,06
						152,15
Bruttogrundfläche gesamt						403,68
						rd. 404

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. Bv) abweichen; Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher

wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zwischen nachfolgenden Jahren als angemessen.

Fiktives Baujahr (mehrere Bauteile)

Gebäude	Bruttogrund-	Anteil	Baujahr	Modernisierung	Anrechenbares
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebaut DG	fläche				Baujahr (gemittelt)
	(m ²)	%			
Art des Gebäudes					
Wohngebäude (Bauteil 1)	251,53	62,31	1957	1978	1957
Erweiterung (Bauteil 2)	152,15	37,69	1978		1978
	403,68	100			

Schätzung des fiktiven Baujahres

Formel:

$$\text{Fiktives Baujahr} = \frac{(\text{Baujahr 1} \times \text{Anteil 1}) + (\text{Baujahr 2} \times \text{Anteil 2})}{100}$$

$$\text{Fiktives Baujahr} = 1964,92 \quad \text{rd:} \quad \mathbf{1965}$$

Baujahr	fiktiv	1965	
Jahr der Wertermittlung		2026	
Alter		61	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		19	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	17	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	97	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
97	-	61	= 36
	<i>gesamt fiktiv</i>	36	Jahre

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND(mod) nach Modernisierungen

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte
Dacherneuerung excl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Fenster und Außentüren	2	1
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Badmodernisierung	2	1
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, u.a.)	2	1
Wesentl. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		8

nicht/gering modernisiert	<= 3 Punkte
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	8 Punkte
überwiegend modernisiert	13 Punkte
umfassend modernisiert	>=18 Punkte

Ermittelter Modernisierungsgrad: 8 Punkte

mittlerer Modernisierungsgrad

2. Tabellenwerte zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungsgrad (max. Punkte)	a	b	c	ab rel. Alter % von Jahren
<= 3 Punkte	0,0125	2,625	152,500	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,330	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,000	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,280	15
>=18 Punkte	0,0020	0,440	94,200	10

3. Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80	Jahre
Baujahr fiktiv	1965	
Jahr der Wertermittlung	2026	
Alter	61	Jahre
Übliche Restnutzungsdauer RND	19	Jahre
RDN(mod) max. 70 % GND	56	Jahre

$$\text{Relatives Alter (\%)} = \text{Alter/GND} \times 100 \quad \mathbf{76,36 \quad (\%)}$$

Formel:

$$\text{RND} = a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}/100$$

gewählte Tabellenwerte (Modernisierungsgrad):	a	b	c	ab rel. Alter %
8	0,0050	1,1000	100,0000	20

abgeleitete modif. Restnutzungsdauer RDN(mod)	36	Jahre		
1. Bedingung:				
rel. Alter %	76,4	%		
rel. Alter (min.) %	20	Jahre	<	76,4
2. Bedingung:				
RDN(mod) max. 70 % GND	56,0	Jahre		
RDN(mod)	36	Jahre	<	56,0
RDN(mod) =	36,13	Jahre		

4. Berechnung der Restnutzungsdauer:

RDN(mod) = übliche RDN =	18,92	Jahre	
Verlängerung Restnutzungsdauer -gesamt-	17,21	Jahre	
RDN(mod) =	36,13	Jahre	
Verlängerung Restnutzungsdauer effektiv rd.	36	Jahre	

Abschreibungsmodell	linear	
Wertminderung wegen Alter	62,84	%

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG				630.372,26 €
Besondere Bauteile	Eingangstreppe			3.000,00 €
	Kelleraußentreppe			4.000,00 €
	überdachter Balkon			8.000,00 €
			Summe	645.372,26 €
Wertminderung wegen Alter		62,84	% =	405.528,93 €
645.372,26 €	-	405.528,93 €	=	239.843,33 €
Summe				239.843,33 €

Fiktives Baujahr (mehrere Bauteile)

Gebäude	Bruttogrund- fläche	Anteil	Baujahr	Modernisierung	Anrechenbares Baujahr (gemittelt)
2) Pkw-Garage					
	(m²)	%			
Art des Gebäudes					
Garage (Bauteil 1)	24,38	67,71	1965		1965
Erweiterung (Bauteil 2)	11,63	32,29	1979		1979
	36,00	100			

Schätzung des fiktiven Baujahres

Formel:

$$\text{Fiktives Baujahr} = \frac{(\text{Baujahr 1} \times \text{Anteil 1}) + (\text{Baujahr 2} \times \text{Anteil 2})}{100}$$

$$\text{Fiktives Baujahr} = 1969,52 \quad \text{rd: } 1970$$

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Baujahr	fiktiv	1970	
Jahr der Wertermittlung		2026	
Alter		56	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		60	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		4	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	17	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	77	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
77	-	56	= 21
	<i>gesamt fiktiv</i>	21	Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer des Bauteils 1 gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer der Bauteils 2, sofern diese kürzer oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

Abschreibungsmodell

linear

Wertminderung wegen Alter

73,15 %

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen*(ohne Außenanlagen)*

2) Pkw-Garage				33.737,94 €
			Summe	33.737,94 €
Wertminderung wegen Alter	73,15	%	=	24.678,52 €
33.737,94 €	-	24.678,52 €	=	9.059,43 €
Summe				9.059,43 €

Zusammenstellung:Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag*(ohne Außenanlagen)*

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	239.843,33 €
2) Pkw-Garage	9.059,43 €
Summe	248.902,75 €

C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen*(und sonstigen Anlagen)*

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit folgenden % der Herstellungskosten bewertet:

Prozentual **4** %

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag:

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	645.372,26 €
2) Pkw-Garage	33.737,94 €
Summe	679.110,20 €

Anteil der Außenanlagen an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(Incl. Baunebenkosten)

4 % von 679.110,20 € = 27.164,41 €

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	<i>fiktiv</i>	97	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	<i>fiktiv</i>	36	(n) Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer der Außenanlagen gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer des Hauptbauteils, sofern diese gleich oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile sowie Außenanlagen nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Abschreibungsmodell

siehe auch:

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

			linear	
Wertminderung wegen Alter			62,84	%
	62,84	% von	27.164,41 €	= 17.069,15 €
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)				

(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen

27.164,41 €	-	17.069,15 €	=	10.095,26 €
-------------	---	-------------	---	--------------------

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	602.259,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	248.902,75 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	10.095,26 €
Summe	861.257,02 €

E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen).

Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Vergleichbare Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Hilfsweise wird folgende Ermittlung des Sachwertfaktors angewendet:

Merkmal	Gewicht	gering	hoch	Punkte von 0 bis 1
Lage des Grundstückes	35	1	0	0,4
Gebäudestandard	25	1	0	0,7
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,7
Bauschäden und Mängel	15	0	1	0,8
Immobilienangebot	15	0	1	0,4
	110			

$$\text{Marktanpassung} = \frac{\text{Summe (Gewichte x Punkte)}}{500}$$

$$= \frac{63,5}{500} = 0,127$$

$$12,7 \% \text{ von } 861.257,02 \text{ €} = 109.379,64 \text{ €}$$

$$\text{Marktanpassung} = 12,7$$

$$12,7 \% \text{ von } 861.257,02 \text{ €} = 109.379,64 \text{ €}$$

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$861.257,02 \text{ €} - 109.379,64 \text{ €} = 751.877,37 \text{ €}$$

F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(-) Restarbeiten, Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Mängelbeseitigung

Bodenbeläge EG und DG tlw. erneuern/ergänzen	10.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich	5.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.	8.000,00 €
Dachflächen-Fenstererneuerung tlw.	6.000,00 €
Wärmedämmung über Decke im DG einbringen	3.000,00 €
Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden tlw.	1.000,00 €
Sanitäranlagen tlw. erneuern	20.000,00 €
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung	2.000,00 €
Kleinreparaturen	2.000,00 €

57.000,00 €

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bauschadens- oder Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und stat. Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

(eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

2) Pkw-Garage

Mängelbeseitigung

Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.	3.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.	4.000,00 €
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung	500,00 €
Kleinreparaturen	2.000,00 €

9.500,00 €

Summe - Baumängel und Bauschäden 66.500,00 €

(=) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 66.500,00 €

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	751.877,37 €
(-) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 66.500,00 €
(=) Sachwert des bebauten Grundstückes	685.377,37 €
rd.	685.000 €

Plausibilitätskontrolle

Objekte der vorbezeichneten Art, wie oben beschrieben, können in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet werden. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Es kommt vor, dass Objekte dieser Art vermietet werden. D. h., dass dann für den Eigentümer Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert durch den renditeorientierten Ertragswert auf Plausibilität hin zu überprüfen. Das trifft hier nicht zu.

Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Fotos

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Blick nach -Nordwesten-



Blick nach -Südwesten-

